6. Щетинкина, М. Ю. Реализация и ограничение действия принципа свободы договора : автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Щетинкина Марина Юрьевна ; Рос. акад. правосудия. – М., 2009. – 23 с.

7. Бондаренко, Н. Л. Принципы гражданского права Республики Беларусь, их реализация в нормотворческой и правоприменительной деятельности : автореф. дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Бондаренко Наталья Леонидовна ; Белорус. гос. ун-т. – Минск, 2009. – 45 с.

8. Жалоба. – URL: https://gias.by/gias/#/appeal/registry/view/2e33d417-2fbb-4577-85be-3ab1372e18e8 (дата обращения: 12.11.2025).

9. Жалоба. – URL: https://gias.by/gias/#/appeal/registry/view/ba6d6295-7fe8-4765-9f96-000afcf36950 (дата обращения: 12.11.2025).

УДК 347.42

Л.А. Козыревская

(Белорусский государственный экономический университет)

КОНКУРЕНЦИЯ НОРМ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ БЕЛАРУСИ НА ПРИМЕРЕ ОТЧУЖДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕННОГО ПРАВАМИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

Соотношение публично-правовых и частноправовых средств в регулировании имущественных отношений должно опираться на научно-обоснованные принципы и приёмы юридической техники. В представленной работе с использованием комплексного сравнительно-правового анализа нормативных предписаний, направленных на защиту прав третьих лиц в сделках по отчуждению объектов недвижимости, рассматривается конкуренция норм, как технический приём индивидуализации правого режима, выявляются его достоинства и недостатки. В качестве выводов предлагается уточнение понятия «конкуренция норм», проводится его разграничение с понятием «юридическая коллизия».

Взаимодействие публичного и частного права в сфере регулирования частноправовых отношений аксиологически базируется на необходимости обеспечения социально значимых интересов, в качестве которых могут выступать не только интересы государства и общества в целом (собственно публичные интересы), но и единичные частные интересы, косвенным образом влияющие на устойчивость сложившейся системы правоотношений, обеспечение правовой безопасности как средству и цели правового воздействия на общественные отношения. В результате такого взаимодействия устанавливаются границы реализации базовых принципов гражданского права: диспозитивности, свободы договора, автономии воли и др. Примером к сказанному могут быть нормы, направленные на обеспечение прав участников сделок по отчуждению имущества, обремененного правами третьих лиц.

Так, по общему правилу на продавца возлагается обязанность передать товар покупателю, свободный от любых прав третьих лиц (ст. 430 Гражданского кодекса Республики Беларусь – далее ГК). Данное требование, непосредственно основанное на императивной норме, обусловлено не только заботой об интересах покупателя, но и потребностью гарантировать права лиц, не участвовавших в сделке купли-продажи (третьих лиц) и, в конечном, счете – обеспечить устойчивость имущественного оборота. При этом императивность данного законодательного положения ограничивается случаем осведомленности

покупателя об указанных правах, основанной либо на уведомлении его продавцом, либо на законно полученной информации из иных источников. Диспозиция комментируемой нормы имеет предельно общий характер, что специально подчеркивается законодателем путем указания на «любые» права третьих лиц. В связи с чем, можно заключить, что правило, закрепленное в ст. 430 ГК применимо ко всем субъективным правам, наделенным признаками следования (арендные, залоговые, рентные и иные подобные права), а также производным вещным правам, например, сервитуту.

Однако в ст. 529 ГК для договора купли-продажи жилого помещения вводится специальная норма: при продаже жилого помещения, перечень лиц, сохраняющих право пользования этим помещением, определяется как существенное условие договора. Таким образом, отношения продавца и покупателя вместо содержательного характера (соотношения прав и обязанностей) приобретают формальный характер, т.е. имеет место не нарушение обязанности продавца, а дефект формы приводящий к признанию договора незаключенным. Кроме того, вызывает сомнение применение режима нарушения юридической чистоты правового режима объекта отчуждения к одному из правомочий (пользование) вещного права. Отсутствие в числе легально обозначенных субъективных вещных прав права пользования, с одной стороны, и вовлечение его в гражданский оборот в качестве самостоятельного права применительно к отдельным правоотношениям – с другой, влечет ряд проблем: во-первых, не определено его соотношение с иными вещными правами; во-вторых, не понятны пределы его реализации и защиты. Иллюстрацией к сказанному может быть дело, рассмотренное Конституционным Судом Республики Беларусь по жалобе гражданки К. относительно применения п. 2 ст. 275 ГК. В соответствии с указанным пунктом ст. 275 ГК собственник, который приобрел жилое помещение, обремененное правами пользования членов семьи прежнего собственника, по сути, не может прекратить это право. Очевидно, что с учетом нормы ст. 23 Конституции Республики Беларусь в рассматриваемом случае речь можно вести об ограничении права собственности для защиты прав и свобод других лиц. В указанном деле законный собственник, в конечном итоге, лишался всех законно приобретенных правомочий собственника, а бывший член семьи приобретает правовые преимущества перед законным собственником. В этой связи Конституционный Суд отметил существование пробела в Жилищном кодексе Республики Беларусь и поручил Национальному собранию ликвидировать его [1]. И хотя в указанном деле речь шла о правах, приобретенных по наследству, это является демонстрацией более общей проблемы: во-первых, отсутствие единого подхода к определению правового положения приобретателя права собственности на недвижимость, а. во-вторых, применение режима субъективного права к одному отдельно взятому правомочию вещного права.

Таким образом, при продаже капитального строения, обремененного правами третьих лиц, не относящегося к категории жилых помещений, покупатель будет вправе требовать в соответствии со ст. 430 ГК уменьшения покупной цены или расторжения договора, но в отношении жилых помещений,

обремененных правомочием пользования лицами, проживающими в этих объектах, в отсутствие списка этих лиц, как части договора, покупатель вправе требовать только возврата неосновательного обогащения, поскольку в отсутствии существенного условия договор считается незаключенным. Иными словами, имеем конкуренцию норм в части определения последствий неисполнения информационной обязанности продавца сообщить о правах третьих лиц на отчуждаемое имущество.

В самом общем смысле конкуренцию правовых норм можно определить, как ситуацию, при которой две и более правовые нормы претендуют на урегулирование одного отношения с получением различного правового результата. В современной правовой доктрине высказывалось суждение, что конкуренция норм, в отличие от их коллизий имеет положительное значение, поскольку в большинстве случаев направлена на индивидуализацию правового регулирования. Так, А. С. Еременко, писал, что конкуренция предполагает значимый юридический результат при одновременном наличии «двух, имеющих равную юридическую силу норм права – общей и специальной, когда обе нормы содержат необходимые признаки квалифицируемого отношения, но только одна из них – специальная норма содержит необходимые и достаточные, т.е. исчерпывающие признаки данного отношения, исключая применение общей нормы [2, с. 112]. Приведенное теоретическое положение довольно точно соответствует соотношению норм ст.ст. 430 и 529 ГК, что вытекает из самой локализации указанных положений в Кодексе: ст. 430 размещена в первом параграфе 30 главы, содержащем общие положения о купли-продаже, а ст. 527 – в седьмом «Продажа недвижимости». При этом думается, что введение специальной нормы, ограничивающей действие общей, в том числе, должно коррелировать с принципами социальной политики государства. Поскольку отчуждение любого объекта и, соответственно, защита прав приобретателя такого объекта связана с переходом вещного права, прежде всего, права собственности, постольку в качестве таких принципов может выступать норма ч. 6 ст. 44 Конституции Республики Беларусь, которая, в том числе закрепляет положение о недопустимости осуществления права собственности с ущемлением прав и защищаемых законом интересов третьих лиц.

При отчуждении объекта недвижимости собственник реализует принадлежащие ему правомочие распоряжения и именно в ходе реализации этого акта, он может нарушить права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Но покупатель, как новый собственник, действует добросовестно и разумно независимо от видовых признаков объекта отчуждения, а значит и последствия нарушения, связанные с обременением объекта недвижимости, должны дифференцироваться применительно к продавцу, но быть равными для покупателей независимо от квалификации предмета договора в качестве жилого помещения. В настоящее же время никаких негативных последствий для продавца жилой недвижимости неизвещение покупателя о правах пользования не порождает. Квалификация договора как незаключенного может привести только к необходимости возвратить покупателю уплаченную цену с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 971, 976 ГК).

Покупатель же нежилой недвижимости в случае расторжения подобного договора может рассчитывать не только на возврат уплаченных денежных средств, но и на возмещение убытков. Думается, что при конкуренции норм специальная норма должна моделироваться с учетом принципа баланса интересов и не может ухудшать правовое положение добросовестного участника гражданского оборота.

Последний тезис ставится под сомнение ввиду наличия специального порядка, установленного ст. 626^1 ГК для отчуждения объектов недвижимости (капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест). Согласно указанной нормы арендодатель при любой форме отчуждения данных объектов обязан указать в соответствующем договоре сведения об обременении перечисленных объектов правами арендатора (субарендатора). Императивность приведенного требования позволяет квалифицировать его как существенное условие для любых договорных форм, влекущих переход права собственности на объекты недвижимости. Однако законодатель вводит специальные последствия несоблюдения рассматриваемой нормы – оспоримость сделки в отсутствии соответствующих сведений в заключенном договоре. Такое законодательное решение, во-первых, не даёт возможности рассматривать установленное требование относительно информирования контрагента об обременении отчуждаемого объекта в качестве существенного условия договора, а, во-вторых, порождает проблему разрешения конкуренции норм ст.ст. 430, 529 и 626^1 ГК. Применение каждой из перечисленных норм влечет для участников гражданского оборота различные юридические последствия.

Относительно последствий признания сделки отчуждения имущества, обременённого правами арендатора, недействительной нужно отметить, что ГК не выделяет в качестве самостоятельного основания недействительности сделок неисполнение специальных информационных обязанностей, значит, в качестве последствий такого акта будет действовать общее правило п. 2 ст. 168 ГК, а, именно – двусторонняя реституция. Иными словами, продавцу будет возвращено право собственности на соответствующий объект недвижимости, что вряд ли можно рассматривать как некое дополнительное обременение, притом, что именно эта сторона оспоренной сделки действовала виновно. Покупатель, будучи добросовестным может рассчитывать только на возврат покупной цены, поскольку иные требования (возмещение убытков, уплата процентов за пользование чужими денежными средствами) обусловливается легальным закреплением соответствующих возможностей законодательством.

Кроме того, конкуренция норм ст.ст. 430 и 626^1 ГК не получила никакого законодательного разрешения. Прибегнуть к правилу о соотношении общей и специальной нормы в данном случае невозможно, т.к. не ясно, какое правоотношение в этом случае будет преобладающим, т.е. специальным: арендное или, основанное, например, на договоре купли-продажи. Не совсем понятен и порядок оспаривания сделки с обременением арендными правами. В соответствии со ст. 167 ГК требования о признании сделки оспоримой могут быть заявлены сторонами такой сделки или лицами, указанными в ГК или ином законодательным акте, а п. 2 ст. 626^1 ГК однозначно определяет в качестве лица,

управомоченного оспаривать подобную сделку – приобретателя. Очевидно, что приобретателю выгоднее в данном случае требовать расторжения договора и взыскания убытков, а если он заинтересован в обладании соответствующим имуществом – уменьшения покупной цены в рамках ст. 430 ГК.

Анализ типов договоров, предусматривающих отчуждение имущества, закрепленных в ГК, позволяет утверждать, что правило о признании недействительной сделки, осложненной арендными правами, безусловно применимо только к случаям безвозмездной передачи имущества (дарение, рента) ввиду отсутствия для таких конструкций специальных норм, регулирующих последствия передачи имущества с обременением правами третьих лиц.

Если рассматривать конкуренцию норм в области защиты прав третьих лиц при отчуждении жилой недвижимости, то положения ст. 275 ГК можно оценить, как общую норму, обеспечивающую защиту прав лиц, обладающими правомочием пользования. Здесь следует обратить внимание на ст. 68 Жилищного кодекса Республики Беларусь, регулирующую права граждан, у которых право пользование жилым помещением возникло на основе завещательного отказа. В соответствии с указанной статьёй защита и сохранение права пользования жилым помещением у отказополучателя поставлена в зависимость от его согласия на отчуждение жилого помещения собственником (наследником). При наличие такого согласия право пользования прекращается и указанное лицо подлежит выселению. Приведенное законодательное решение не согласуется с правовым режимом завещательного отказа, закрепленным в ст. 1054 ГК. В частности, названная статья прямо устанавливает, что при последующем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу. Думается, что описанную ситуацию следует оценить, как коллизию, а не конкуренцию норм, поскольку и диспозиция, и гипотеза этих норм, по сути, тождественны. Обе нормы носят императивный характер, причем норма Жилищного кодекса отменяет право отказополучателя, установленное в ГК, чем обесценивает сам институт завещательного отказа. Такое законодательное решение представляется неосновательным использованием публично-правовых средств в сфере частноправовых отношений.

Таким образом, конкуренция норм предполагает на уровне юридической техники различия в определении гипотезы, влекущие формирование самостоятельных диспозиций, а функционально позволяет индивидуализировать правовое регулирование в целом однородных правоотношений. При этом положительный результат использования такого приёма обусловливается закреплением соответствующих бланкетных норм, позволяющих легализовать порядок применения и выбор конкретной норм из числа конкурирующих.

Юридическая коллизия, в отличие от конкуренции норм, влечет устранение одной нормой прав и обязанностей, лишение правовой защиты интересов участника общественных отношений, которые были гарантированы другой нормой. Думается, что во избежание коллизий следует публично-правовое регулирование частноправовых отношений строить на

общеконституционных принципах, а также принципах гражданско-правового регулирования, легализованных в ГК, отдавая приоритет именно основным началам частного права.

Список использованной литературы

1. О конституционности п. 2 ст. 275 Гражданского кодекса Республики Беларусь по жалобе Казаковой Кристины Владимировны : Решение Конституционного Суда Респ. Беларусь от 25 июня 2025 г. № Р-1308/2025 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 04.11.2025).

2. Ерёменко, А. С. Применение гражданского закона. Пропедевтический очерк : монография / А. С. Ерёменко – М. : Ваш полиграфический партнер, 2010. – 216 с.

УДК 347.65:004.738.5

О.М. Лянцэвіч

(Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт)

КРЫПТААКТЫВЫ ЯК АБ'ЕКТ СПАДКАВАННЯ Ў БЕЛАРУСКІМ ПРАВЕ: ПАСТАНОЎКА ПРАБЛЕМЫ

У рабоце аналізуюцца праблемы прававога рэгулявання спадкавання крыптаактываў у Рэспубліцы Беларусь у кантэксце лічбавізацыі маёмасных адносін. Абгрунтоўваецца недастатковасць дзеючага нарматыўнага рэгулявання, якое абмяжоўвае спадкаванне крыптаактываў выключна тэстаментам і не прадугледжвае механізмаў спадкавання па законе. Разглядаюцца прававая прырода і віды крыптаактываў, асаблівасці іх уключэння ў спадчынную масу, а таксама асноўныя праблемы выяўлення, ідэнтыфікацыі і перадачы лічбавых актываў спадкаемцам. На аснове параўнальна-прававога аналізу замежнага досведу фармулююцца прапановы па ўдасканаленні беларускага заканадаўства з мэтай забеспячэння абароны правоў спадкаемцаў і стабільнасці грамадзянскага абароту ва ўмовах лічбавізацыі.

Актыўная лічбавізацыя эканамічных і сацыяльных адносін абумовіла з'яўленне новых аб'ектаў грамадзянскіх правоў, у тым ліку крыптактываў, якія ўсё часцей уключаюцца ў маёмасную сферу фізічных асоб. Паводле даных плацёжнай платформы TripleA, у 2021 г. ў Рэспубліцы Беларусь налічвалася 352 498 уладальнікаў крыптаактываў. Да канца 2023 г. гэтая колькасць скарацілася да 285 325. Намінальна колькасць уладальнікаў крыптаактываў зменшылася, аднак істотна павысілася іх якасць. У 2024 г. колькасць уладальнікаў крыптаактываў павялічылася прыкладна на 10–15 % [1].Дынаміка сведчыць не пра згасанне, а пра структурную трансфармацыю рынку крыптаактываў у Беларусі, што ўзмацняе актуальнасць іх прававога рэгулявання.

У Рэспубліцы Беларусь прававы рэжым крыптактываў быў замацаваны на ўзроўні заканадаўства адносна рана ў параўнанні з многімі іншымі дзяржавамі (Дэкрэт № 8 ад 21.12.2017 «Аб развіцці лічбавай эканомікі»; далей – Дэкрэт № 8), што аб'ектыўна спрыяла іх распаўсюджанню ў грамадзянскім абароце. Аднак пытанні пераходу правоў на крыптаактывы ў парадку спадкавання да гэтага часу застаюцца недастаткова распрацаванымі як у нарматыўным, так і ў дактрынальным аспектах.

Асаблівая актуальнасць праблемы спадкавання крыптактываў абумоўлена іх нематэрыяльнай прыродай, дэцэнтралізаваным характарам і залежнасцю